

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher –

Gemeinde Ückeritz

Informationsvorlage

GVUe-0015/24-1

öffentlich

Beratung über die Herausforderungen im Zusammenhang mit der Aufstellung der 1. Ergänzung/Änderung des BP Nr. 10 Ückeritz

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Pina Thore	<i>Datum</i> 13.08.2025
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss Ückeritz (Vorberatung)		N
Gemeindevertretung Ückeritz (Entscheidung)	25.09.2025	N

Sachverhalt

Am 06.08.2025 fand ein Beratungsgespräch mit dem BM Biedenweg, Herr Thomas Krause (Anlieger und mit-Auftraggeber) dem Planer Herrn Zander (Baukonzept NB) und dem Sachgebiet Bauleitplanung vertreten durch Frau Thore (Amt) statt.

Folgende Schwerpunkte soll das Änderungsverfahren betreffen:

1. Die bauordnungsrechtlichen Verfahren im nördlichen Bereich (Herr Krause) auflösen bzw. Gebäude legalisieren.
2. Planungsrechtliche Grundlage für einen möglichen KiTa Ausbau schaffen.
3. Die Waldgrenze an die tatsächliche Waldgrenze verschieben. Das Außengelände der KiTa schützen bzw. Baurecht für Spielgeräte „im Wald“ sichern. Evtl. müsste der FNP angepasst werden, da eine Walfläche festgesetzt ist – vielleicht reicht eine Korrektur im nächsten Änderungsverfahren zum FNP.

Zunächst wurde der Geltungsbereich auf lediglich die zu ändernden Flurstücke bezogen. Jedoch könnte es im Verfahren nötig werden den gesamten Geltungsbereich des B-Planes mit aufzunehmen. Das ist natürlich an eine Erhöhung der Kosten gekoppelt, weshalb der Fahrplan vorher klar sein sollte.

Es wurde herausgearbeitet, dass mit der Aufstellung der 1.Erg/Änd. des BP Nr. 10 „An der Strandstraße - Waldschule“ einige Themenfelder angesprochen werden. Bereits während der Planung des BP Nr.10 haben sich einige Fehler eingeschlichen, die zu Problemen im physischen Raum führen und dem entsprechend Widersprüche zur Ursprungsplanung aufwerfen:

1. Die Wege im Plangebiet sind grundsätzlich zu eng. So kann beispielsweise die Müllabfuhr das Gebiet nicht mit den nötigen Sicherheitsanforderungen befahren.
2. Die Parkplätze der KiTa sind zu kurz.
3. Die festgesetzten Bäume sind nicht entsprechend der Festsetzungen gepflanzt worden (teilweise zu wenig Platz).
4. Es gibt mindestens eine Ferienwohnung im B-Plangebiet, die den Festsetzungen widerspricht.
5. Es sind diverse Nebenanlagen (Schuppen) außerhalb der Baufelder entstanden, die

- so nicht zulässig sind.
6. Offene Ausgleichsmaßnahmen aus Ursprungsplanung.

Folgende Möglichkeiten stehen zur Debatte:

1. Kleinen Geltungsbereich lassen, das Risiko eingehen, dass dieser vergrößert werden muss durch eine Forderung vom LK. Höhere Kosten entstehen dann und Problem mit Nebenanlagen fliegt auf.
2. Gesamter Geltungsbereich wird geprüft. Illegale Bauten werden dann direkt sichtbar, könnten aber mit der Planung legalisiert werden. Die größte Nebenanlage könnte die zulässige Obergrenze bestimmen. Höhere Kosten, die schwer auf die Anlieger umzulegen sind. Die Gemeinde würde aber sauber und transparent bleiben.
3. Planung ruhen lassen.

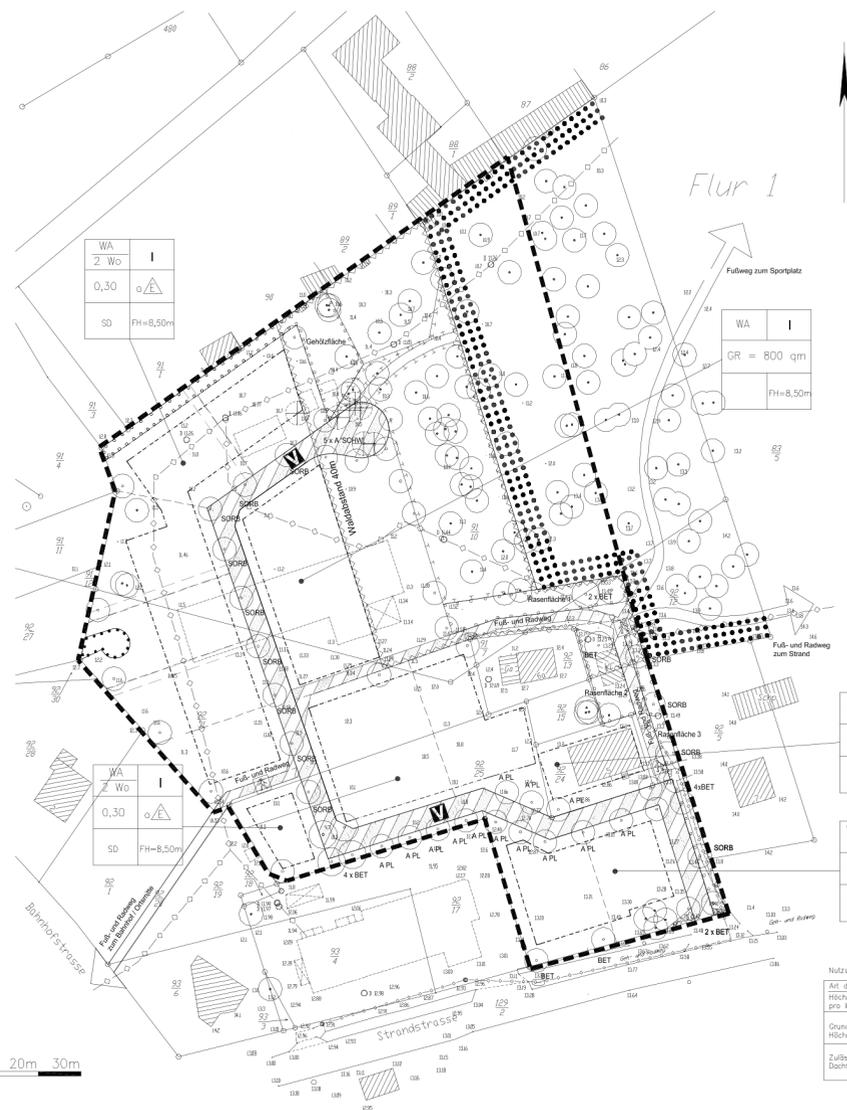
Die Gemeindevertretung wird geben das weitere Vorgehen zu überdenken und eine Richtung vorzugeben. Auch soll diskutiert werden, wie eine mögliche Anliegerbeteiligung an den Kosten gestaltet werden könnte.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	B-Ückeritz-Nr10 (öffentlich)
2	Auszug BP 10 + Orthofoto (öffentlich)
3	Luftbild mit Plangrenze (öffentlich)

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 "An der Strandstraße-Waldschule" der Gemeinde Seebad Ückeritz



WA	2 Wo	I
0,30		
SD	FH=8,50m	

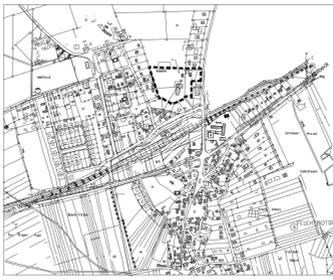
WA	2 Wo	I
GR = 800 qm		
FH=8,50m		

WA	2 Wo	I
0,30		
SD	FH=8,50m	

WA (S)	2 Wo	I
0,30		
SD/PB	FH=8,50m	

Nutzungszone	Zahl der Vegetationsproportion
Auf der Baugruben Nutzung	Zahl der Vegetationsproportion pro Wohngebiet
Höchstzulässige Zahl von Wohnungen pro Wohngebiet	
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Baumasse
Zulässige Dachformen	Frsthöhe als Höchstmaß

Übersichtspland Ückeritz maßstablos



Textliche Festsetzungen

Nr. 1. Art der baulichen Nutzung (§§ Abs.1 Nr.1 BauBz, §§3 und 4 BauBz)

WA Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt das Baugelände als nur Wohngebiete und Anlagen für soziale Zwecke zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden Läden und nichtbetriebl. Handwerksbetriebe.

In dem als Allgemeines Wohngebiet Strandstr. (WA (S)) festgesetzten Baugelände sind zulässig:

Wohngebäude

Die der Veranrohung des Gebietes dienenden Läden, Schenk- und Spenderwirtschaften sowie nichtbetriebl. Handwerksbetriebe.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden Betriebe des Betriebswesens.

Nr. 2. Beschreibung der Zahl der Wohnungen (§§ Abs.1 Nr.6 BauBz.)

In den mit 2 Wo festgesetzten Baugeländen sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Nr. 3. Nebenanlagen, Carports und Garagen (§§ Abs.1 Nr.6 BauBz, §§12,14 BauNVO)

Nebenanlagen, Carports und Garagen sind nur auf den überlappenden Grundstückflächen zulässig.

Nr. 4. Grünordnerische Maßnahmen

Nr. 4.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§§ Abs.1 Nr.20a BauBz)

Die gemäß zeichnerischer Festsetzung für Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen gekennzeichneten Flächen sind zur Förderung mehrschichtiger und strukturreicher Buchenbestände mit folgenden Maßnahmen zu belegen:

Anpflanzung von folgenden Gehölzarten:

Fagus sylvatica (Rotbuche)	Hei. 3w, a.B. 125-150	38
Quercus petraea (Traubeneiche)	Hei. 3w, a.B. 125-150	36
Quercus robur (Stieleiche)	Hei. 3w, a.B. 125-150	36
Prunus padus (Traubeneiche)	Hei. 3w, a.B. 125-150	34

Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze sollen insgesamt 80% Baumschutzflächen* herausgegeben von BBZ entsprechen. Es sollen insgesamt 1500 Halter oberstehender Arten* gepflanzt, diesfalls unterteilt nach der Pflanzungsdichte. Bei der Pflanzung dürfen Baumwurzeln bestehender Bäume nicht beschädigt werden. Die Pflanzung muß eine Vegetationsperiode nach Abschluß der Erschließungsmaßnahmen erfolgt sein (Bau des Fußweges zum Sportplatz).

Der vorhandene Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten.

Aufschichtung von Totholz

Auf der gekennzeichneten Fläche sollen insgesamt 8 Totholzhaufen von jeweils 6 Raummetern (3 x 2 x 1m in der Höhe), zusammengesetzt aus alten 50% Baumstüben, 20% groben Ästen, 30% und kleineren Ästen heidiger Baumarten (vorzugsweise Fagus sylvatica, Carpinus betulus, Quercus petraea und Quercus robur) aufgeschichtet werden.

Nr. 4.2. Erhalt bestehender Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzungen (BauBz §9 Abs. 1, Nr. 23a)

Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung gekennzeichneten Bäume, Sträucher und Gehölzstrukturen sind zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Mindestflanzqualität ist: Hst. DB, 16/16.

Nr. 4.3. Neuanpflanzung von Bäumen

In den gemäß zeichnerischer Festsetzung gekennzeichneten Stellen für das Anpflanzen von Bäumen sind folgende Arten mit der Mindestflanzqualität Hst., DB, 16/16 zu pflanzen, sofern nicht unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen:

Auf den Privatgrundstücken sind folgende Bäume zu pflanzen: (Ausnahme: Baumreihe an der Strandstraße)

Acer campestre (Feldahorn)	Prunus padus (Traubeneiche)
Betula pendula (Schwarzweide)	Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Carpinus betulus (Stieleiche)	Salix caprea (Weiden)
Ligustrum sphenoloba (Eberesche)	Asclepias cornuta (Rotebühlens-Kastanie)
Prunus avium (Vogelkirsche)	

An den gemäß zeichnerischer Festsetzung durch Kästchen für Bäume gekennzeichneten Stellen sind nachfolgende Arten zu pflanzen:

Acer platanoides (Spitzahorn) APL	Acer platanoides (Spitzahorn) APL
Betula pendula (Schwarzweide) BET	Acer platanoides (Spitzahorn) APL

Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze muß den Bestimmungen für Baumschutzflächen* entsprechen. Es sollen insgesamt 377 Stück heimische Gehölze standortgerechter Arten in zusammenhängenden Beständen nachstehender Arten gepflanzt, sofern nicht unterhalten und bei Abgang gleichartig ersetzt werden.

Der Pflanzenbestand in der Reihe beträgt 1m. Bei der Pflanzung dürfen Baumwurzeln bestehender Bäume nicht beschädigt werden. Die Pflanzung muß eine Vegetationsperiode nach Abschluß der Erschließungsmaßnahmen erfolgt sein.

Nr. 4.4. Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen (BauBz §9 Abs. 1, Nr. 23a und 3)

Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung gekennzeichneten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind mit folgenden Arten, je nach Exposition, Pflanzenproben im ausgewachsenen Zustand und landschaftstypischen Kriterien zu bepflanzen:

Es sind in der Reihenfolge:

- 20 Stk. Bäume der Pflanzenart Hst., v.B. 12-14,
- 100 Stk. Halter der Pflanzenart Hst., v.B. mit 3-15, 150,
- 100 Stk. Sträucher der Pflanzenart Str., v.B. mit 100-130 und
- 40 Stk. Sträucher der Pflanzenart Str., v.B. mit 80-100

Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze muß den Bestimmungen für Baumschutzflächen* herausgegeben von BBZ entsprechen. Es sollen insgesamt 377 Stück heimische Gehölze standortgerechter Arten in zusammenhängenden Beständen nachstehender Arten gepflanzt, sofern nicht unterhalten und bei Abgang gleichartig ersetzt werden.

Der Pflanzenbestand in der Reihe beträgt 1m. Bei der Pflanzung dürfen Baumwurzeln bestehender Bäume nicht beschädigt werden. Die Pflanzung muß eine Vegetationsperiode nach Abschluß der Erschließungsmaßnahmen erfolgt sein.

Nr. 4.5. Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen und Kosten

Sämtliche Niederschlagswasser sind im Boden zu versickern. Es sind zeitlich passerverschiebende Versickerungseinrichtungen zu benutzen (Aufhängen, Sickerstein, Sickerdrain, etc.). Die überschießenden Niederschläge sind in Sickerdrainen, die mit dem Niederschlagswasser kombiniert werden können, zu versickern.

Nr. 4.7. Von Gebäuden und Bepflanzung freizuhaltende Schutzflächen (§§ Abs.1 Nr.1 BauBz) die Schutzflächen sind vor der Bebauung sowie Bepflanzungen und Entfröndungen freizuhalten.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§§ Abs.1 BauBz in Verbindung mit § 88 Abs.4 (Lbau M-V))

1. Dach
- 1.1. Dachform
- 1.2. Dachmaterialien und -einrichtungen
- 1.3. Füllungen
- 1.3.1. Dachfläche sind nur in roten, braunen oder schwarzen Farben zulässig
2. Fenster
- 2.1. Fensterrahmente des Fenster/Einfrahmens muß kleiner sein als die des Blendrahmens und darf 4 cm nicht überschreiten.

3. Grundstücksanforderungen

Für die Entfröndung der Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum hin sind nur Zäune aus Holzbohlen oder Hecke aus Laubbäumen zulässig.

4. Verstellte gegen die gestalterische Festsetzungen

Dringungsänderung nach §84 Abs.1 Nr.1 BauBz findet, wer vorabsetzt oder fähigsteigend der öffentlichen Bauvorschriften über Gestaltung Abs. 1-3, zuvorkommt. Für diesen Teilbestand der Dringungsänderung wird auf die Baugeländeabschnitt des §84 BauBz verwiesen.

Pflichten

Aufgrund des §10 BauBz in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141) in Verbindung mit §86 BauBz Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GVBl. M-V S.15) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom20... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 „An der Strandstraße-Waldschule“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verteileranmerkung

1. Aufstellungsbeschluss
- Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauBz durch Beschluß der Gemeindevertretung vom eingeleitet. Der Aufstellungsbeschuß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauBz am öffentlich bekanntgemacht.
- Gemeinde Ückeritz, den (Der Bürgermeister)

2. Planungsprozente
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPG beteiligt worden.
- Gemeinde Ückeritz, den (Der Bürgermeister)

3. Öffentliche Auslegung
- Nach Abstimmung mit den Baukollagen der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauBz), Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauBz) und Beteiligung der Bürger an der Bauplanung (§ 3 Abs. 1 BauBz) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ückeritz in ihrer Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 BauBz beschlossen.
- Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, gemäß § 3 Abs. 2 BauBz am öffentlich bekanntgemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich zu folgenden Zwecken in der Zeit vom öffentlich ausliegen.
- Gemeinde Ückeritz, den (Der Bürgermeister)

4. Übereinstimmungsvermerk
- Der zuständige Bestand in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 10 wurde am als richtig dargestellt. Hinsichtlich der kopiergenauen Darstellung der Grenzpunkte gibt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechnerische Flurkarte im Maßstab vorliegt. Regelversprüche können nicht geltend gemacht werden.
- Ort, Datum (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

5. Abwägungsergebnisse
- Die Gemeindevorteilung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Gemeinde Ückeritz, den (Der Bürgermeister)

6. Satzungsbeschuß
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ückeritz hat in ihrer Sitzung am den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) aufgrund des § 10 BauBz als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom geteilt.
- Gemeinde Ückeritz, den (Der Bürgermeister)

7. Genehmigungsverfahren
- Die Genehmigung der Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom und dem Az. mit Nebenbestimmungen und Hinweis erteilt.
- Gemeinde Ückeritz, den (Der Bürgermeister)

8. Nebenbestimmungen
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsbändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom bestätigt.
- Gemeinde Ückeritz, den (Der Bürgermeister)

9. Bekanntmachung
- Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde gemäß § 12 BauBz am öffentlich bekanntgemacht und dabei angegeben, bei welcher Stelle der Plan während der Darstellungen eingesehen werden kann. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verjährungs- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfragen (§215 Abs. 1 BauBz, §5 Abs. 5 M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlösung von Entstehungsansprüchen (§84 BauBz) hingewiesen worden. Mit dem Zeitpunkt der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
- Gemeinde Ückeritz, den (Der Bürgermeister)

Planzeichenerklärung:

1. Art der baulichen Nutzung (§§ Abs.1 Nr.1 BauBz)

WA	Allgemeines Wohngebiet
WA(S)	Allgemeines Wohngebiet Strandstr.
2 Wo	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen pro Wohngebiet
2. Maß der baulichen Nutzung (§§ Abs.1 Nr.1 BauBz, §16 BauNVO)

I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,25	Grundflächenzahl als Höchstmaß
FH	Frsthöhe als Höchstmaß

(Frsthöhe = Abstand zwischen der mittig an das Baugrundstück angrenzenden oberste Füllhöhe, gemessen in der Straßenebene, und der obersten Dachbegrenzungslinie)
3. Bauweise, Bauzone (§§ Abs.1 Nr.2 BauBz, §§22 und 31 BauV)

o	Offene Bauweise
△	nur Einzelhäuser zulässig
SD/PB	nur Satteldach oder Pultdach zulässig
4. Verkehrsfläche (§§ Abs.1 Nr.11 BauBz)

—	Straßenbegrenzungslinie
—	Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
—	Verkehrsberuhigter Bereich
—	Fußgängerbereich
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§§ Abs.1 Nr.23a) und Abs.6 BauBz)

○	Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§§ Abs.1 Nr.23a)
○	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§§ Abs.1 Nr.23a und 23b)
○	Zu stellende Bäume
○	von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (Waldbestand) (§§ Abs.1 Nr.24 BauBz)
6. Sonstige Planzeichen

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§§ Abs.7 BauBz) oben oder unten
—	Beleuchtete Flurstücksgrenzen und -nummern
—	Gekante Flurstücksgrenzen
—	Gebäude Bestand
—	Gebäude Abbruch
—	Flächen für Wad
—	Flächen mit Leitungsrecht zugunsten des Ort Versorgerträgers Wasser/Bewässer (§§ Abs.1 Nr. 21 und Abs. 6 BauBz)

Gemeinde Seebad Ückeritz
 Amt Insel Usedom Mitte

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10
"An der Strandstraße-Waldschule"

Architekt und Stadtplaner Dipl.-Ing. Achim Dachsmeiner
 Seemannstraße 174/89 Koesecker Ückeritz
 Tel.: 038375 20934 Fax: 038375 20905
 Email: Architekt_Achim_Dachsmeiner@t-online.de

Erstellt am	15.00	Bearbeitet am	04/17/15	CAD-Nr.
Planiert	21.03.2003	22.10.03	25.11.03	10.02.04	01.03.04 30.11.04



Auszug BP Nr. 10 „An der Strandstraße-Waldschule“ der Gemeinde Uckeritz
 Markierte Flächen: Geltungsbereich für die 1. Änderung
 60.1 Tho

Datum: 28.03.2024
 Maßstab: 1:1000



Amt Usedom-Süd
 Markt 7
 17406 Usedom

Tel.: 03 83 72 / 7 50 -0
 Fax.: 03 83 72 / 7 50-75
 WEB: www.amtusedom.de
 Höhensystem: DHHN2016 (NHN)

